

第四屆黃大仙區議會轄下

房屋事務委員會

第十七次會議記錄

日期：二零一四年八月十二日(星期二)
時間：下午二時三十分
地點：九龍黃大仙龍翔道 138 號龍翔辦公大樓 6 樓
黃大仙區議會會議室

出席者：

主席：

陳偉坤先生 黃大仙區議會議員

副主席：

莫健榮先生 黃大仙區議會議員

委員：

李德康先生, MH, JP 黃大仙區議會主席

黃錦超博士, MH 黃大仙區議會副主席

何漢文先生, MH 黃大仙區議會議員

何賢輝先生 黃大仙區議會議員

許錦成先生 黃大仙區議會議員

簡志豪先生, BBS, MH, JP 黃大仙區議會議員

郭秀英女士 黃大仙區議會議員

李達仁先生, BBS, MH	黃大仙區議會議員
蘇錫堅先生	黃大仙區議會議員
譚香文女士	黃大仙區議會議員
譚美普女士	黃大仙區議會議員
丁志威先生	黃大仙區議會議員
黃金池先生, BBS, MH, JP	黃大仙區議會議員
黃國桐先生	黃大仙區議會議員
黃國恩博士	黃大仙區議會議員
袁國強先生	黃大仙區議會議員
李東江先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
雷啟蓮女士	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
吳卓穎先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
潘卓斌先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員
溫育新先生	黃大仙區議會轄下房屋事務委員會增選委員

因事缺席者：

陳曼琪女士, MH	黃大仙區議會議員
黎榮浩先生, MH	黃大仙區議會議員
莫仲輝先生, MH, JP	黃大仙區議會議員
莫應帆先生	黃大仙區議會議員

列席者：

凌伯祺先生	黃大仙民政事務助理專員	黃大仙民政事務處
吳錦明先生	高級房屋事務經理(黃大仙)	房屋署
元永旭先生	結構工程師	屋宇署

王錦玲女士	專業主任	屋宇署/食物環境衛生署聯合辦事處	
梅敏琪女士	署理高級衛生督察	食物環境衛生署	
錢漢輝先生	高級屋宇保養測量師(黃大仙、青衣、荃灣及離島)	房屋署	為議程二(i)出席會議
區健華先生	屋宇保養測量師(研究及發展)(二)	房屋署	
胡慶業先生	物業服務經理(物業服務)(黃大仙、青衣、荃灣及離島)2	房屋署	
梁順楷先生	總主任(牌照)	民政事務總署	
陳威豪先生	高級消防區長(牌照)	民政事務總署	為議程三(iv)出席會議
任佩雯女士	屋宇測量師(牌照)	民政事務總署	
利家輝先生	高級建築師(7)	房屋署	為議程三(v)出席會議
李梓敏女士	建築師(45)	房屋署	
蘇愛慈女士	規劃師(1)	房屋署	
羅筠宜女士	土木工程師(8)	房屋署	
<u>秘書：</u>			
梁倩琦女士	行政主任(區議會)5	黃大仙民政事務處	

主席致歡迎辭

主席歡迎各與會者出席黃大仙區議會轄下房屋事務委員會(房屋會)第十七次會議，同時歡迎吳錦明先生接替鄔朗怡女士出任黃大仙高級房屋事務經理，並感謝鄔女士一直以來對房屋會的貢獻。主席亦歡迎食物環境衛生署(食環署)梅敏琪女士代表屋宇署/食環署聯合辦事處周彩鳳女士出席是次會議，以及房屋署代表錢漢輝先生、區健華先生及胡慶業先生出席是次會議。

通過議程

2. 委員對議程沒有意見，議程獲得通過。

一 通過黃大仙區議會轄下房屋事務委員會二零一四年六月十七日第十六次會議記錄

3. 委員對會議記錄沒有意見，會議記錄獲得通過。

二(i) 黃大仙區議會轄下房屋事務委員會第十六次會議進展報告
(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 23/2014 號)

竹園北邨外牆紙皮石脫落調查結果

4. 主席表示席上放有一份由房屋署提交有關竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落的跟進報告(附件一)，並請房屋署代表匯報進展。

5. 房屋署吳錦明先生重點介紹報告內容。
6. 主席表示席上放有一份由丁志威議員及溫育新委員提交的相關補充文件翻譯本(附件二)，請委員備悉。
7. 溫育新委員對房屋署提交的進展報告提出以下意見：
 - i. 房屋署當年在出售竹園北邨時只用約六萬元作小型維修，根本不足以維修邨內所有外牆問題；
 - ii. 當年在出售竹園北邨前已有區議員在屋邨管理諮詢委員會的會議上提出紙皮石脫落問題嚴重，而當年房屋署工程師陳德民先生亦表示會在業主立案法團成立時注資一筆費用作維修用途，惟業主立案法團一直未有收到有關款項，故可見房屋署當年失職在先，導致紙皮石脫落問題日漸惡化；
 - iii. 竹園北邨外牆紙皮石大幅脫落的情況嚴重，房屋署所提供的維修基金費用不足以應付有關維修支出；
 - iv. 如房屋署當年嚴謹地監管承辦商的工程質素，便不會出現紙皮石嚴重脫落的問題，故請署方承擔責任，認真處理問題；及
 - v. 林少書博士在紙皮石化驗報告中已清楚列明紙皮石脫落是因物料出現問題所引致。

8. 丁志威議員認為紙皮石脫落問題一直纏繞竹園北邨居民，希望房屋署能正視問題，盡快處理。

9. 其他委員對房屋署的跟進報告有以下補充意見：

- i. 房屋署在跟進報告中指「在房委會出售竹園北邨前，房屋署已進行狀況勘察和所需的維修工程，並註明以現狀出售……」是推卸責任的表現；
- ii. 竹園北邨居民在過去的十多年來一直向房屋署反映紙皮石脫落問題，足以證明是潛在瑕疵問題，署方應在發現後立即採取行動，而不應在跟進報告第六段以「再加上房屋署的嚴格監督程序，不會有潛在瑕疵的情況」作理由推卸責任；
- iii. 房屋署當年把有問題的樓宇出售予公眾，現在卻以「竹園北邨其中一個業主」的身份看待此事，實屬不負責任的行為；
- iv. 林少書博士在本年七月已向房屋署提交有關紙皮石脫落調查的補充資料，但署方在會議席上提交的進展報告並沒有回應林博士的有關提問，認為署方的態度非常不尊重；
- v. 如再有大幅紙皮石脫落，影響市民安全，房屋署便須負上責任；
- vi. 與竹園北邨同期落成的公共屋邨樓宇共有九座，但當中只有四座樓宇出現嚴重紙皮石脫落問題，認為是當年承辦商用了不符合標準的物料所致，並指房屋署作為「擁有着」及「監管者」，在驗

收樓宇時有責任確認物料是否達標，故房屋署不能以事隔多年為由推卸責任；

- vii. 林少書博士在調查報告中已清楚指出紙皮石脫落問題是房屋署的責任，加上房屋會的委員一致認為房屋署需為此事負責，故請署方正視及盡快處理問題，研究如何為居民提供合理的補償；
- viii. 如房屋署代表需請示署方的高層再作討論或決定，便應盡快行事，不要再拖延時間；
- ix. 房屋署當年曾承諾會先為竹園北邨做好維修再作出售，故房屋署不應再以維修基金來推卸責任；
- x. 房屋署應該向委員提供在本年八月與劉志宏博士會面的最新進展及有關資料；及
- xi. 過往有不少房屋署代表曾在區議會的會議上承諾會為紙皮石作檢測，因此對署方現時表示「不能做檢測」的說法感到非常遺憾，要求署方解釋為何無法進行專業人士能做到的檢測。

10. 房屋署吳錦明先生回應如下：

- i. 在租者置其屋計劃中，署方一般會在樓宇出售後，向每戶注資一筆一萬四千元的維修基金到其業主立案法團的帳戶，以用作處理公契內列明的大型維修項目；

- ii. 房屋署在本年八月四日與劉志宏博士會面時，解釋署方當年興建樓宇的規格，劉志宏博士表示會向林少書博士轉達署方的意見；而署方亦只在是次會議席上才收到林少書博士提交的補充文件；
- iii. 署方在第八次房屋會會議上得悉林少書博士會為竹園北邨紙皮石作質檢，並表示會先待有關質檢報告完成後再作跟進；如現時再撿取紙皮石做質檢，紙皮石或經多年來的自然損耗而未能準確反映當年的物料情況，故認為不可行；及
- iv. 雖然委員認為房屋署在出售竹園北邨前所用的維修費用較少，但強調署方已在出售樓宇前為樓宇做好維修工作。

11. 委員對房屋署的回應有以下意見：

- i. 紙皮石脫落問題已討論十多年，明顯屬潛在瑕疵問題，房屋署不能再三推搪；
- ii. 房屋署應重新考慮維修紙皮石的責任問題；如署方一再推卸責任，只會影響房屋署的公信力及聲譽；
- iii. 竹園北邨外牆紙皮石問題屬單一事件，問題在於承建商興建樓宇時所用的物料出錯，故房屋署應盡快做好維修；及
- iv. 當年曾有電視台錄影立法會議員巡查竹園北邨紙皮石脫落問題，證明在十多年前已向房屋署反映有關問題，故建議有關人士

如需循法律途徑起訴，可向立法會申請相關資料作證，並忠告房屋署及早承認過錯，做好外牆維修。

12. 房屋署吳錦明先生重申署方在興建樓宇時有嚴格的監察程序，所有施工物料及施工方法都經專業建築師批准，施工時亦有地盤監工監督，故認為當年興建竹園北邨的物料符合規格。他表示如委員認為需房屋署作出跟進，署方可於會後相約林少書博士及劉志宏博士再作研究，並會跟進林少書博士在補充文件上提出有關技術層面的建議，再向委員匯報。

13. 委員對房屋署的回應提出以下意見：

- i. 不認同房屋署對「有監工便不會發生問題」的說法，認為曾發生的「短樁」事件及樓宇地蓆出現移位問題等充分反映了房屋署對承辦商的監管有漏洞；
- ii. 房屋署應委派高層或有關部門代表列席會議，或把此事轉交黃大仙區議會會議上討論；
- iii. 竹園北邨居民一直向房屋署反映四個主要問題，當中包括紙皮石脫落問題，但署方當年在出售前所做的維修範圍太小，難以相信房屋署已全部維修好有問題的紙皮石；及
- iv. 有不少黃大仙區的屋邨都出現大幅紙皮石脫落，質疑署方在興建樓宇時有否確保承辦商達到指定的專業標準。

14. 主席總結現時已有證據顯示竹園北邨紙皮石脫落問題屬房屋署的責任，故要求房屋署代表備悉及向高層反映委員的意見，並要求署方於會後相約劉志宏博士、李德康議員、丁志威議員、溫育新委員及有興趣的房屋會委員一同商討此事。

竹園南邨麗園樓及雅園樓連接竹園廣場有蓋行人通道加建工程

15. 許錦成議員表示工程完工日期延遲了三個月，查詢房屋署會否再有延誤的情況。

16. 房屋署胡慶業先生表示第三部分工程因受地下煤氣管道設施改道工程、地底巨型棄置鋼筋和石屎結構移除工程，及近期天雨影響而出現延誤。另外，由於第二部分有蓋行人通道為挖泥車輛必經通道，須在第三部分工程大致完成後才能展開，故預計整項工程可於二零一四年十二月完成。

縮小慈雲山道與毓華街交界斜坡圍學以擴闊行人道

17. 委員查詢房屋署能否割讓有關石壘範圍以增闊行人路段。另外，委員亦提議房屋署負責進行整項工程或考慮向黃大仙區議會轄下地區設施管理委員會申請撥款來進行工程，並於下一次的黃大仙區議會轄下交通及運輸事務委員會會議上匯報。

18. 房屋署吳錦明先生備悉委員的意見，表示會了解事件後再作回覆。

竹園南邨 52 號專線小巴士站加建上蓋

19. 許錦成議員查詢房屋署或竹園南邨物業服務辦事處會否繼續與領匯管理有限公司(領匯)磋商有關事宜。

20. 房屋署胡慶業先生表示已向領匯澄清新建議位置的地權事宜，並會繼續與領匯跟進。

三(i) 黃大仙區違例建築物報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 24/2014 號)

21. 委員認為署方應多加關注「劏房」的發展趨勢和巡視樓宇，及盡快取締違例建築物。另外，就屋宇署的文件，委員亦有以下查詢：

- i. 文件中「大規模行動-樓宇內的分間單位」及「有關樓宇內的分間單位的投訴」的詳情；
- ii. 「大規模行動-樓宇內的分間單位」中已發出的命令的資料；
- iii. 有關天台、平台、天井檢控的累積數字的起計日期；
- iv. 檢控數字持續偏低的原因；及
- v. 署方負責執行的條例及《消防條例》對「劏房」住戶的保障，及監管經營「劏房」作寫字樓、跳舞室或補習社等的準則。

22. 屋宇署元永旭先生回應綜合如下：

- i. 有關文件中「大規模行動-樓宇內的分間單位」的數字是關於屋宇署在黃大仙區內選擇一些目標樓宇，然後委派顧問公司巡查樓宇內的分間單位(即「劏房」)以確定有否違反《建築物條例》及作出執法行動的相關資料。「有關樓宇內的分間單位的投訴」是署方在不同時期收到市民舉報「劏房」的統計數字；
- ii. 有關天台、平台、天井檢控的累積數字是指，由二零一一年四月一日起，署方根據新執法政策向違例僭建的業主發出清拆命令後，業主未有遵從命令而遭到檢控的累積數字；
- iii. 檢控數字較低是因為署方在天台、平台、天井僭建的業主執法時往往比一般個案需要較多時間處理和有一定難度，例如天台屋的住戶可能在清拆天台屋後有住屋問題，署方會在有需要時為其找尋社工協助，盡量解決住屋問題；或天台屋有不少長者居住，未有能力於短時間內處理有關的清拆命令，需申請延期；又或有業主因離世或業權有所改變，署方需向新業主發出取代命令等；及
- iv. 如發現有工廠大廈改建「劏房」作居住用途，署方會根據現行的執法政策，向有關業主發出命令；如改建為寫字樓或跳舞室等，署方會在收到舉報後派員跟進，檢視是否屬重大更改建築物的用途、有否影響樓宇結構及逃生途徑等，並會根據現行執法政策作出適當的處理。

(會後補註：屋宇署補充「大規模行動-樓宇內的分間單位」中已發出的三張命令的目標樓宇為新蒲崗康強街 19-33 號康強大樓。)

23. 主席請屋宇署備悉委員的意見。

三(ii) 黃大仙區滲水投訴調查報告

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 25/2014 號)

24. 委員備悉文件。

三(iii) 各分區委員會會議所討論的房屋事宜

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 26/2014 號)

25. 委員備悉文件。

三(iv) 《旅館業條例》(第 349 章)的檢討

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 27/2014 號)

26. 主席歡迎為此議程出席會議的民政事務總署(民政總署)代表總主任(牌照)梁順楷先生、高級消防區長(牌照)陳威豪先生及屋宇測量師(牌照)任佩雯女士。

27. 民政總署梁順楷先生介紹文件。

28. 委員就諮詢文件提出以下意見：

- i. 現時的《旅館業條例》已沿用超過二十年，當中只要求旅館符合《建築物條例》及《消防條例》的相關標準是過於寬鬆和不合時宜，例如部分旅館違反了大廈公契，大廈居民需到法庭控告才能阻止；
- ii. 支持是次諮詢文件中提議可因應大廈公契列明「不准大廈內經營賓館或進行作商業用途」的條文而拒絕發牌；
- iii. 將無牌經營旅館人士的罰則由最高二十萬元增加至五十萬元，並提高監禁年期至三年的做法可達到阻嚇作用；
- iv. 署方可在修例前先與業界商討，例如過渡期的安排及研究如何平衡業主、居民及業界三方面的利益；
- v. 關心旅館的安全問題，及違例建築會構成的風險，如嘉利大廈及五洲大廈的火警事故等；
- vi. 過往執法人員較難採集證據，故同意加入「推定」條文，以廣告或收費資料等環境證據支持執法行動，能更有效遏止無牌賓館；
- vii. 因有不少賓館設於私人大廈內，故建議署方在通過條例後，考慮在過渡期為業界推出寬減措施或賠償政策；
- viii. 署方在發牌時可就不同類型的賓館設立不同標準的方案；

- ix. 署方可考慮制定諮詢準則，例如必須得到若干百分比的大廈居民同意才發牌，或制定大廈內賓館數目和所佔樓宇面積，盡量減少對住客造成滋擾；
- x. 以新法定組織規管賓館發牌申請會更有成效；及
- xi. 署方如何界定「相關業界團體」，而無牌賓館是否被界定為業界的一份子。

29. 民政總署梁順楷先生對委員的意見回應如下：

- i. 署方有與業界商討及聽取他們的意見；
- ii. 有關制定諮詢準則，例如必須得到若干百分比的大廈居民同意才發牌的建議，署方認為任何發牌決定都必須公平、公正及合理，故會考慮反對的原因，讓申請人有公平的機會提出具體方案回應反對人士的提問；
- iii. 署方現階段對不同意見，包括設立寬限期，持開放態度，並會在聽取社會各界和公眾的意見後，制定合適的方案處理發牌事宜；
- iv. 根據現時的《旅館業條例》，如旅館的出租期不多於連續二十八天，旅館必須向牌照處申領旅館牌照後才可經營，而無牌經營旅館屬刑事罪行，當署方搜集足夠證據證明該處涉及無牌經營旅館，便會立即採取檢控行動，並建議在《旅館業條例》加入「推

定」條文，以協助牌照處檢控無牌旅館的擁有人和經營者；及

- v. 「業界」是指政府部門過往安排的會議所邀請的業界團體及獲發牌的持牌人，不包括無牌旅館經營者。

30. 主席請民政總署備悉委員的意見。

三(v) 東頭邨第八期公共房屋發展計劃

(黃大仙區議會轄下房屋事務委員會文件第 28/2014 號)

31. 主席歡迎為此議程出席會議的房屋署高級建築師(7)利家輝先生、建築師(45)李梓敏女士、規劃師(1)蘇愛慈女士及土木工程師(8)羅筠宜女士。

32. 房屋署利家輝先生介紹文件。

33. 主席表示席上放有一份由民建聯黃大仙支部李德康議員及黃國恩議員聯署提交的意見書(附件三)，並請李德康議員介紹文件。

34. 李德康議員歡迎東頭邨第八期發展計劃並介紹文件。

35. 委員提出以下補充：

- i. 房屋署早前推出的房屋政策屬嚴重失誤，有不少申請人從在學期間申請排隊輪候，到畢業後獲派公屋，但其入息卻已超過申請限額，根本未能入住；

- ii. 不少三至四人單位的申請輪候超過五年仍未能「上樓」，建議署方考慮為中、小型家庭多建單位；
- iii. 署方可藉是次發展計劃的契機重建獻主會溥仁小學(溥仁小學)；
- iv. 署方可考慮增設露天茶座，方便附近居民及增加人流；及
- v. 有不少居民表示房屋署人員以四人單位較難「上樓」的原因鼓勵他們選擇三人單位以優先獲得編配，查詢署方這種情況是否非常普遍，及是否因為估算單位失誤，造成四人或以上的單位數量較少。

36. 房屋署利家輝先生回應綜合如下：

- i. 現時通風走廊的設計仍屬研究階段，初步認為低層通風廊已略見成效，署方會進一步委派顧問作微氣候研究，並會在進行深化設計時一併考慮委員的意見，以確定通風廊的高度及範圍；
- ii. 署方會考慮在維持高單位產量的同時，調節樓層數目，以減低樓宇高度；
- iii. 署方會平衡不同區的需要和新項目的發展要求與限制，規劃適當的單位類型比例。署方亦會因應委員的意見，參考快將落成的美東邨美德樓兩睡房單位比例，盡量在新屋邨的設計上提供此類單位；

- iv. 署方會重新設計溥仁小學附近的休憩用地及花園，建造煥然一新的外圍空間，方便居民使用；
- v. 署方會考慮加設小型商店，但因地盤範圍有限，希望可同時釋放更多外圍空間予居民使用，平衡兩方面的需求；及
- vi. 對重建溥仁小學的建議，署方會向教育局轉達委員的意見，以了解教育局的安排及學校的意願。

(會後補註：房屋署已向教育局反映委員會的意見。房屋署亦補充因地盤面積所限，原址重建溥仁小學是不可行，若果政府將來有另外覓地重建小學的建議，署方會再作研究。)

37. 主席請房屋署備悉委員意見。

四. 其他事項

38. 主席表示席上放有一份由丁志威議員及溫育新委員聯署提交的文件(附件四)，題目為「為竹園北邨長者租戶安裝緊急召喚鐘」。

39. 丁志威議員介紹文件。

40. 溫育新委員補充指竹園北邨有很多獨居長者居住，當中有不少長者在家中暈倒、跌倒導致失救的個案，並指房屋署作為「大業主」，應盡量為長者戶安裝緊急召喚鐘，及時知會有關機構進行救援，減少意外發生。

41. 房屋署代表吳錦明先生表示署方設有緊急警報系統安裝津貼的申請，如六十歲以上的全長者租戶，不論獨居或雙居，成功通過入息和資產審查及家居租住情況正常等，便可向房屋署申請一筆不超過二千五百元實報實銷的安裝費用。吳先生表示會於會後向丁志威議員及溫育新委員詳細介紹有關計劃。

42. 溫育新委員建議房屋署將來如推行更多有利居民的德政時，可到區議會宣傳讓市民知悉。

43. 丁志威議員表示會在會後相約房屋署竹園北邨房屋事務經理梁淑貞女士、竹園北邨業主立案法團及竹園馬田法政牧師長者綜合服務中心的代表一同商討有關津貼計劃。

44. 主席請房屋署備悉委員的意見。

五. 下次會議日期

45. 會議於下午四時四十五分結束。

46. 房屋會下次會議將於二零一四年十月二十一日(星期二)下午二時三十分舉行。

黃大仙區議會秘書處

檔案編號: HAD WTSDC 13-15/5/5 Pt.10

二零一四年九月

有關「竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落調查」報告的跟進

目的

本文件旨在更新房屋事務委員會各委員對討論「竹園北邨樓宇外牆紙皮石脫落調查」報告後的跟進情況。

背景

2. 竹園北邨原為公共租住房屋，於 1987-1989 年落成，並於 1999 年透過「租者置其屋計劃」以現狀出售。竹園北邨業主立案法團在 2000 年成立，並於 2002 年起接管屋邨的日常管理工作至今。

3. 竹園北邨屋邨管理諮詢委員會於 1998 年 6 月 9 日的會議上，要求房委會於出售前先維修各座樓宇外牆有脫落跡象的紙皮石。基於房屋署有定期維修樓宇外牆，故當年只有細範圍紙皮石脫落的情況，房屋署亦已於 1998 年至 2000 年期間完成有關須修葺外牆紙皮石的工程。

4. 在房委會出售竹園北邨前，房屋署已為樓宇進行狀況勘查和所需的維修工程（包括維修外牆紙皮石）；而房委會在樓宇出售後，亦已為每戶注資 14,000 元成立維修基金，用以支付公用地方與設施的的大型修葺及維修保養工程費用。在樓宇出售後，業主可按公契第五附表為「公用地方及設施」和公用裝備進行重大維修工程，當中包括外牆紙皮石的修理和更換。若樓宇在出售後出現外牆紙皮石剝落情況，法團可考慮動用維修基金、儲備金，或日常保養預算，撥款維修。

回應委員意見

5. 房屋署嚴格監督所有建築工程合約，承建商於施工前必須向負責工程之建築師，呈報及申請使用所有施工的物料，確保相關施工技術水平、方案及程序符合規定。承建商在接獲建築師正式審批和發出指示後，方可進行採購及作施工前預備。建築師的駐工地監工在承建商正式施工前，須再檢查及證明相關建築物料及施工方案符合有關技術要求水平，方可於工地使用。

6. 由於在房委會出售竹園北邨前，房屋署已進行狀況勘查和所需的維修工程，並註明以現狀出售，再加上房屋署的嚴格監督程序，不會有潛在瑕疵 (Latent Defect) 的情況；而在樓宇出售後，業主須按公契負責為屋苑管理和維修，包括樓宇外牆。因此房委會作為其中一個業主，已重覆提醒法團應定期維修外牆紙皮石，以免剝落情況進一步惡化。

7. 有關林少書博士撰寫的「竹園北邨樓宇外牆紙皮石檢測報告」內容，房屋署代表已在本委員會第 16 次會議上作出回應，相關論據是由房屋署專業人士審研及提供。房屋署專業團隊亦於 2014 年 8 月 4 日與劉志宏博士會面，雙方在技術層面上坦誠交換意見。房屋署獲悉劉志宏博士會聯絡林少書博士，反映房屋署的意見外，亦會了解林博士會否就外牆紙皮石的研究結果作補充。

8. 就要求房屋署安排檢測紙皮石質量的建議，若以近年脫落的外牆紙皮石作出測檢，因有關物料經多年日照、風化、侵蝕和自然損耗，測檢結果不會準確反映廿多年前的物料狀況，並不可行。

文件提交

9. 文件將提交房屋會 2014 年 8 月 12 日第 17 次會議，供各委員知悉。

房屋署

2014 年 8 月

回覆

竹園北邨外牆紙皮石

(翻譯本)

就回覆香港房屋委員會 2014 年 6 月的一封來信關於“有關竹園北邨紙皮石報告”的跟進，本人有以下補充：

1. 本文所引用的專用名詞，插圖及段落皆沿自本人 2014 年 4 月 9 日的竹園北邨外牆紙皮石報告。

石屎基質

2. 當石屎基質被使用作外牆時，碳或碳酸鹽的出現會對石屎基質有不良影響，這是眾所明白的事實。報告第 6.10 及 6.11 段已對此簡略說明：

6.10 看看以下的方程式：



- 6.11 當氧化鈣暴露於大氣中(即在此個案中的外牆)，它會與水反應形成氫氧化鈣(方程式 6.1)。當氫氧化鈣與空氣接觸，會形成碳酸鈣(方程式 6.2)。最後，碳酸鈣與含二氧化碳的水反應而形成重碳酸鈣(方程式 6.3)。上述所引起的不良影響就是：

(a) 石屎基質與紙皮石之間的黏著力減了引致紙皮石脫落。

(b) ………

3. 在此個案中，經各種化驗顯示 B 組的石屎基質含有碳酸鈣及碳。
4. 明確地，外牆用的石屎基質的化學構造不應含有碳(或碳化物)。
5. 本人報告了在取樣期間本人的觀察，即如第 4.2 段所述(如下)：

4.2 本人監管下及見證整個取樣過程，本人深覺 A 組與 B 組的石屎基質物料不同。

- a. 當被鑿子，電鑽或其他工具鑿擊時，A 組的石屎基質的反應是“實心的聲音”及“爽朗的反彈”，這正是堅固石屎基質的顯示。
 - b. 相反地，B 組的石屎基質的反應是“柔軟脆弱的聲音”及“欠缺反彈”，這正是脆弱石屎基質的顯示。
6. 至於該些敘詞如“實心的聲音”相對於“柔軟脆弱的聲音”，與及“爽朗的反彈”相對於“欠缺反彈”，本人有以下補充：
- (a) 上述的敘詞乃用作記錄本人的觀察。本人意見是，我們面對的是兩種不同的石屎基質物料，即是說 A 組的石屎基質物料有別於 B 組的石屎基質物料。
 - (b) B 組的石屎基質物料對上述的錘擊反應遲鈍。本人意見是，B 組的石屎基質物料沒有足夠的黏著力。
 - (c) 再者，柔軟脆弱的物料意味著易碎的，易損壞的物料。
 - (d) 據本人了解，市面上沒有任何認受的測試標準有效地量化上述各點。
7. 本人的意見是，B 組的石屎基質物料是有缺陷的，因為它是不適用於外牆作石屎基質用。
- (a) 適當的石屎基質不應含有碳或碳化物。
 - (b) 適當的石屎基質應是堅硬及堅固，而不應是脆弱及柔軟。
8. 本人的意見是，以上就是潛在損壞，即是頭一天已存在的物料的錯誤/瑕疵。

紙皮石

9. 在本人 2014 年 4 月 9 日的報告中第 5.8 段說出我的發現：
- “紙皮石的吸濕能力是可以接受。但是，B 組紙皮石的吸濕能力平均值是 A 組的 2.44 倍，這正正是引致 B 組紙皮石脫落程度高於 A 組紙皮石的因素”*
10. 再者，最近亦有紙皮石分層脫落的報導。本人正開始研究此發現，並會於接獲竹園北邨業主立案法團指示後提交報告。在此先簡略說明：
- (a) 邨內已發現有紙皮石部分脫離牆身，留下該塊紙皮石的剩餘部分(以薄片形狀)仍然黏附在石屎基質。

- (b) 以上顯示紙皮石的強度低於石屎基質供應的接合強度。因此紙皮石便分層脫落而不是整塊脫落。
- (c) 由於石屎基質的接合強度是明顯地低於紙皮石的強度，因此上述紙皮石欠缺足夠強度，這是屬於缺陷。
- (d) 這就是潛在損壞，即是頭一天已存在的物料的錯誤/瑕疵。

最後，本人樂意為此個案繼續提供進一步的資料及解釋。



本處檔案：L/WTSDC/HC/20140812/MLF

敬啟者：

對東頭邨第八期公共房屋發展計劃的意見

現時，香港房屋的供應量緊張，特別是公共房屋的供應，更是供不應求，據了解，至 2014 年 6 月底，公屋申請數目已達到 25 萬，輪候家庭及人士眾多，因此，對於房屋署提出東頭邨第八期（下稱“第 22 座”）的重建計劃，我們表示歡迎。但對於第 22 座重建的具體內容，我們有以下的意見：

- 第一、第 22 座是一座 16 層高單幢式的舊式樓宇，與第 23 座（即現時東匯邨的前身）均為舊式的屏風式設計，通風效果欠佳，而在第 23 座進行重建時，我們曾提出相關意見，要求在東匯邨的樓宇設計上，加設通風廊，並獲得接納，現時，東匯邨的樓宇通風效應良好，值得作為第 22 座重建的借鏡。現時，雖然房屋署提出的設計上，將會在樓宇加設低層通風廊，我們認為並不足夠，房屋署應考慮進一步加開及擴大中間的通風位置，以加強通風效應；
- 第二、為避免造成屏風效應，我們建議房屋署修改樓宇設計，在維持興建約 1000 個單位的同時，將樓宇高度降低，層數減至 30 層或以下，以減低對附近環境的影響；
- 第三、東頭邨是黃大仙人口老化最嚴重的其中一個地區，為了活化本區，為本區帶來活力及新氣象，我們建議在第 22 座重建的單位設計上，增加適合 2 人或以上人口居住的單位（如 3-4 人單位），以增加年青家庭的入住比例；
- 第四、獻主會溥仁小學將原址保留，為了令學生可以擁有一個更舒適的學習環境，我們建議保留學校附近的大樹並重新設計現代式的花圃，增加附近的休憩用地及設施（包括休憩座椅），可發揮支援學校作用之餘，亦為居民、學生及家長提供一個更美好的居住及學習環境；及
- 第五、以往，在第 22 座的地下設有不少商舖，方便附近的居民及學生，為了顧及他們的日常生活所需，我們建議在面向樂善道方向的位置可增設地舖，如增設茶座式茶餐廳，以方便居民日常的起居飲食。

黃大仙支部	九龍黃大仙雙鳳街50-52號成功樓2字樓	Tel : 2351 4771	Fax : 2351 8014
	1/F., Shing Kung House, 50-52 Sheung Fung Street, Wong Tai Sin, Kowloon		
橫頭磡辦事處	九龍黃大仙橫頭磡邨宏顯樓平台104-105室	Tel : 2336 8192	Fax : 2336 1592
	Flat 104-105, Wang Hin Hse., Wang Tau Hom Est., Wong Tai Sin, Kowloon		
新蒲崗辦事處	九龍新蒲崗彩虹道60號衍慶大廈1樓C10	Tel : 2321 8111	Fax : 2321 8081
	C10, 1/F., Yin Hing Bldg., 60 Choi Hung Road, San Po Kong, Kowloon		

真誠為香港

我們希望房屋署認真考慮上述意見，在重建樓宇的同時，盡量減少對附近環境造成影響，共同建設美好和諧的社區。

此致

黃大仙區議會轄下房屋事務委員會
陳偉坤主席暨全體委員

民建聯 黃大仙支部

黃大仙區議員

李德康 黃國恩

二零一四年八月十二日

黃大仙區議會
房屋事務委員會
主席
陳偉坤先生

陳主席：

有關：為竹園北邨長者租戶安裝緊急召喚鐘事宜

隨著人口老化，竹園北邨的長者住戶日益增多，當中更不乏長期病患、行動不便、獨居長者，而他們留在家中更是危機處處。近年，已屢次發生長者在家中失救致死的意外，實令人唏噓。

為實行政府所謂的「居家安老」，為預防悲劇一再發生，希望房屋署能為有需要的長者，在單位內安裝緊急召喚鐘，一旦長者在家中遇到緊急事故，便可即時按求助按鈕，迅速得到適當的援助。

衷心希望房屋署能正視問題的嚴重性，不要令長者由「居家安老」變「居家安息」。

房屋事務委員會
委員
溫育新 丁志威

2014年8月5日